

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Nockebytoppen 13 och Åkeshov 1:1 i Nockeby till Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Nockebytoppen 13 och Åkeshov 1:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Byggnadsfirman Erik Wallin AB, nedan kallat bolaget, föreslås få en markanvisning för bostäder på ett markområde invid Orsavägen i Nockeby. Området ligger idag under ett kraftledningsstråk som planeras att nedläggas år 2023.

Utbyggnadsförslaget innehåller ca 45 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna består huvudsakligen av utgifter för breddning av Orsavägens gångbana på en delsträcka samt åtgärder för grönkompensation, som ska utredas närmare under planprocessen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett område med närhet till kollektivtrafik, som domineras av småhus och bostadsrätter. Projektet har goda förutsättningar att bidra till ökad trivsel och trygghet i området.

Bakgrund till markanvisningen

Invid Orsavägen i Nockeby finns ett obebyggt markområde som idag genomkorsas av luftburna kraftledning. Dessa kraftledningar kommer om ett par år att omläggas och grävas ner i en annan sträckning. Därmed skapas förutsättningar för att uppföra ny bebyggelse inom området.

Kontoret har bedömt området som lämpligt att markanvisa för hyresrättslägenheter. Marken anvisas genom direktanvisning. Valet av byggaktör har gjorts utifrån en bedömning av de ansökningar avseende hyresrätter som inkommit. Vid bedömningen har hänsyn tagits till om byggaktörerna varit aktiva inom föreslaget område inklusive dess närområde, om de erhållit markanvisningar på andra platser i Bromma under den senaste tiden samt hur många markanvisningar de fått i staden totalt sett under de senaste åren.

Utifrån ovanstående kriterier föreslås Byggnadsfirman Erik Wallin AB få en direktanvisning för ca 45 lägenheter inom området. Bolaget har även tagit fram ett förslag till ny bebyggelse som till volym och skala bedöms vara väl anpassat till platsen och dess förutsättningar.

Bolaget har under de senaste fem åren fått sju markanvisningar om totalt 681 lägenheter, en för hyresrätter och sex för bostadsrätter.

För detta område har markanvisningsansökningar också inkommit från Besqab AB, Gimle Bostad AB, JM AB, Sehlhall Fastigheter AB, Selvaag Bostad AB, Seniorgården AB/AB Borätt, Sveafastigheter Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB, samt från en lokal byggherregrupp.

För området gäller en detaljplan PL.537 som anger parkmark, Åkeshov 1:1, och allmännyttigt ändamål, Nockebytoppen 13. Kvartersmarken har tidigare varit bebyggd med en förskola som funnits på platsen från slutet av 70-talet fram till mitten av 90-talet. Byggnaderna tillhörande förskolan är sedan länge rivna och kvar inom området finns endast en stödmur.

Området invid Orsavägen består idag huvudsakligen av naturmark med barrskog, främst tallar och hällmark.

Den f.d. förskoletomten uppe på höjden, söder om gatan, upplevs idag som allmän plats. Förutom naturmark och berghällar finns här en liten öppen gräsyta samt tre förfallna bouleanor. Då ny bebyggelse i första hand föreslås placeras invid gatan öppnas möjligheter att planlägga delar av den gamla förskoletomten som park och iordningställa miljön på Nockebytoppen.

Kringliggande bebyggelse består av större villor uppförda i huvudsakligen två och ett halvt plan med källare.

Utbyggnadsförslaget innehåller sex mindre stadsvillor i tre-fyra våningar innehållande stora lägenheter (treor till fyror). Vid närmare inplacering av husen i terrängen ska hänsyn tas till spridningssamband, rekreation och möjligheten att tillskapa en allmän gångkoppling upp till Nockebytoppen, som utgör en utkikspunkt. Allmänhetens tillgång till naturen bakom föreslagen bebyggelse ska säkerställas.



Projektområdet på ömse sidor om Orsavägen i Nockeby markerat med röda ovaler.

Exploateringsnämnden har tidigare i stadsdelen Nockeby lämnat en markanvisning för seniorbostäder till Seniorgården AB 2012-02-09 omfattande ca 30 bostadsrättslägenheter, inom kvarteret Prosten. Projektet färdigställdes hösten 2020 och är numera inflyttat.

Inom kvarteret Skrönan invid Drottningholmsvägen, som markanvisades till SKB 2008-12-11, pågår byggnation av 114 kooperativa hyreslägenheter. Inflyttning planeras ske under 2022.

Ytterligare en markanvisning har skett i stadsdelen 2013-10-17 till Riksbyggen. Projektet innehåller 19 seniorlägenheter (bostadsrätter) invid Olovslunds station. Byggstart planeras till våren 2022.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att ta upp start-pm för detaljpanelläggning 2021-05-26.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 45 lägenheter i sex mindre flerbostadshus/stadsvillor. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering föreslås i ett garage under och mellan de två nordvästra husen.

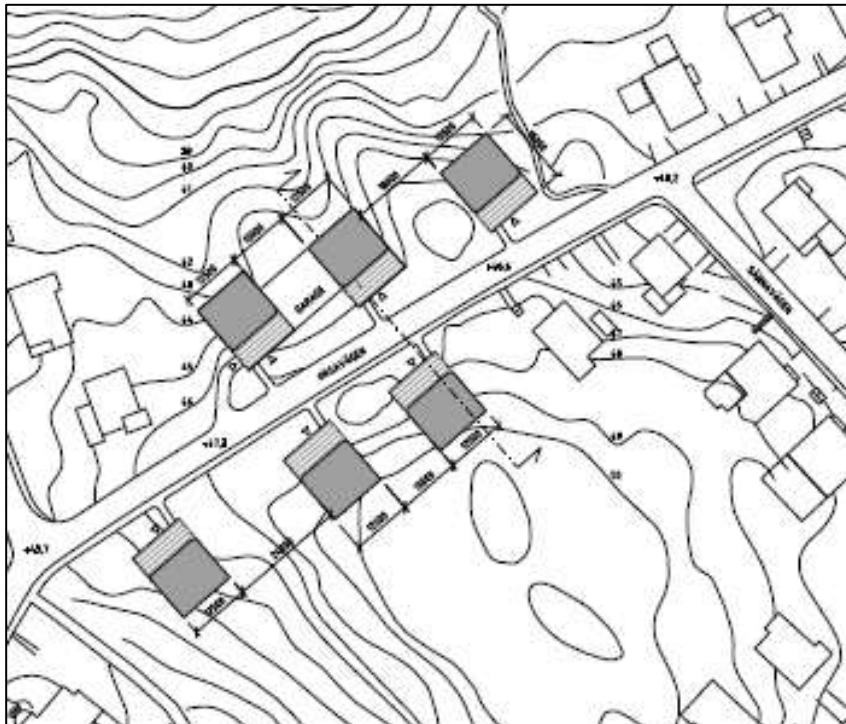


Ortofoto som visar ungefärlig utbredning av de områden (röda ovaler) som föreslås markanvisas på ömse sidor om Orsavägen



Illustration på möjlig bebyggelse (DinellJohansson med Wallin)

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets möjliga utformning.



Möjlig situationsplan (DinellJohansson med Wallin)

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Det lägesspecifika parkeringstalet bedöms till 0,50 platser per lägenhet och ska lösas genom garage inom kvartersmark.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Stadens utgifter för kommunala anläggningar utgörs av en breddning av Orsavägens gångbana på en delsträcka samt åtgärder för grönkompensation, projektadministration och va-anläggningsavgift. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms öka marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 45 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag (uppgifter från år 2019) finns 305 lägenheter i bostadsrätt och 592 äganderätter (småhus).

(<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/vasterort/bromma/nockeby.pdf>).

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området utgör en länk mellan Nockebyskogen och Folkaredalen. Det ingår i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) och i habitatnätverk för främst barrskogsfåglar och groddjur.

De miljökonsekvenser som måste utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst påverkan på ekologiska värden och spridningssamband. Det finns en liten risk att det inom området kan finnas De Geermorän, även om området inte ligger inom det utpekade riksintresseområdet för dessa. Buller samt omhändertagande av dagvatten behöver utredas vidare.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden eller påverkar stads- eller landskapsbilden i någon nämnvärd grad. Skyfall inom aktuellt område bedöms inte som ett problem då det ligger på en höjd, men det måste säkerställas att projektet inte medför problem för kringliggande fastigheter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget i detta tidiga skede är att planlägga och iordningställa de delar som blir kvar av den f.d. förskoletomten som park/allmän platsmark.

Ytterligare åtgärder för att kompensera huvudsakligen ekologiska värden kommer att utredas närmare under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Förslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Det kommer även fortsättningsvis att finnas gott om naturmark i anslutning till projektområdet. Iordningställande av miljön på

Nockebytoppen skulle innebära en positiv påverkan på barnens livsmiljö.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen från 2020 visar på en viss skillnad mellan könen. I Bromma anger 7 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i området där de bor, men bland kvinnor är det 10 % som upplever det så.

Andel invånare i Bromma som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 14 %, vilket är en minskning från tidigare trygghetsmätning 2017 (17 %).

Markanvisningsområdet bedöms användas av både kvinnor, män, pojkar och flickor. Området uppe på Nockebytoppen saknar belysning och det finns ingen välordnad gångförbindelse till gatan. Den föreslagna bebyggelsen kan bidra till att platsen känns tryggare med fler boende intill som håller ett öga på platsen. Med en iordningställd gångkoppling upp från gatan till höjden blir området mer tillgängligt. En breddning av den smala gångbanan på Orsavägen kan bidra till att gatumiljön upplevs tryggare.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Kraftledningsstråket planeras att nedläggas under 2023. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till 2023/2024 och inflyttning bedöms vara möjlig under 2025/2026.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Tidplanen fram till byggstart är osäker eftersom kraftledningarna som passerar området idag ska ersättas och rivs innan byggstart kan ske.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett område med närhet till kollektivtrafik, som domineras av småhus och bostadsrätter. Projektet har goda förutsättningar att bidra till ökad trivsel och trygghet i området.

Slut